

Protokoll 6/2023

fört vid Fastighetsnämndens sammanträde tisdagen den 20 juni 2023 kl. 16:40-17:00, Stadsmuseet

Ledamöter

Clara Lindblom (V) Ordförande
Fritz Lennaárd (M) Vice ordförande
Anders Österberg (S)
Alma Carlsson (S)
Gustav Österman (S)
Ingela Edlund (S)
Martin Hansson (MP)
Albin Ström (M)
Sergej Salnikov (SD)
Frank Hojem (C)
Frida Punar (S) ersätter Emil Hrafn Stensson (S)
Therese Lindström (M) ersätter Karin Blomstrand (M)
Hansi Karppinen (L) ersätter Said Abdu (L)

Ersättare

Hector Lopez Rivera (S)
Vanja Knocke (V)
Albin Arleskär (MP)
Mats Rydelius (M)
Theréz Randquist (M)
Lovisa Bernhardsson (KD)

Övriga närvarande

Anders Kindberg Fastighetsdirektör
Carina Jonsson Tjänsteman
Lars Cha Tjänsteman
Lena Lien Tjänsteman
Olga Ekstam Tjänsteman
Fabian Lind Nämndsekreterare
Sherif Zakhour Borgarrådssekreterare

Justerare

Clara Lindblom, Fritz Lennaárd

Datum för justering

2023-06-27

Paragraf

§14

Sekreterare

Fabian Lind

§ 14**Ny multihall på Enskede IP, Enskede Gård 1:1.
Utredningsbeslut**

FSK 2023/162

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt Ny multihall på Enskede IP, som underlag till ett kommande inriktningsbeslut med en beräknad utredningsutgift upp till 10 mnkr.
3. Fastighetsnämnden föreslår att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner förslag till utredning.

Nämndens behandling av ärendet**Framlagda förslag till beslut**

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Clara Lindblom (V) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Särskilt uttalande

Hansi Karppinen (L) lämnar ett särskilt uttalande enligt följande:

Det här projektet är mycket efterlängtad av föreningarna på plats. I underlaget framgår det dock inte alls hur de olika idrotterna ska kunna samarbeta på ett bra sätt i multihallen, något som kanske tillkommer inför nästa beslut. En god samverkan mellan idrotterna rent praktiskt på plats är en förutsättning för att multihallen ska bli ett lyckat projekt.

Vad som också är mycket viktigt inför det fortsatta arbetet är att förvaltningen tar med sig de sportspecifika kriterier och önskemål de båda föreningarna har skickat in efter samråd med förvaltningens handläggare om projektet och att man redovisar hur man kunnat tillmötesgå dem eller varför de inte är möjliga att tillmötesgå.

Handlingar i ärendet

- FSK 2023/162-2 (Signerad) Ny multihall på Enskede IP
Enskede Gård 1:1 Utredningsbeslut
- FSK 2023/162-3 Bilaga 1 Projektdirektiv

Signerat av

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Clara Julia,Lindblom	2023-06-27
Fritz Håkan Douglas,Lennaárd	2023-06-27

Handläggare
David Gäddman
Telefon: 08-508 270 51

Till
Fastighetsnämnden
2023-06-20

Louice Persson
Telefon: 08-508 276 02

Idrottsnämnden
2023-06-20

Ny multihall på Enskede IP, Enskede Gård 1:1

Utredningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt Ny multihall på Enskede IP, som underlag till ett kommande inriktningsbeslut med en beräknad utredningsutgift upp till 10 mnkr.
3. Fastighetsnämnden föreslår att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner förslag till utredning.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Idrottsnämnden ger idrottsförvaltningen i uppdrag att av fastighetsnämnden beställa framtagande av handlingar för projekt ny multihall på Enskede IP, som underlag till ett kommande inriktningsbeslut till en utredningsutgift upp till 10 mnkr.

Sammanfattning

I budget för 2023 har förvaltningarna fått i uppdrag att utreda en multihall på eller i närheten av Enskede IP. Ytan som har identifierats som möjlig att uppföra en multihall på består idag av en grusyta, en 7-spels konstgräsplan och befintliga byggnader för garage och omklädning samt personalytor. Gällande detaljplan medger byggnation på platsen, men med begränsning avseende byggnadshöjd.

På idrottsplatsen föreslås uppförande av en multihall innehållande funktioner för friidrott och fotboll.

I stadens strategi för idrottsanläggningar för 2022-2026 finns ett redovisat kvantitativt behov av de stora anläggningstyperna inom vilka friidrottsanläggningar och konstgräsplaner ingår. Avseende konstgräsplaner medför den planerade multihallen ingen ökning av spelyta, då den planeras på en plats med en befintlig 7-spelsplan. Det skapas dock förbättrade förutsättningar för fotboll året om med en spelyta inomhus. Möjligheten med friidrottsfunktioner inomhus skapar förutsättningar att bedriva verksamhet året om på en plats där friidrotten sedan tidigare är väletablerad.

Investeringsutgiften för att genomföra projektet bedöms kunna uppgå till över 300 mnkr.

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen avser att återkomma med underlag för inriktningsbeslut. Bedömda utredningsutgifter beräknas uppgå till 10 mnkr. Projektet fokuserar på att hålla nere investeringskostnaden, för att idrottsförvaltningen ska få en låg självkostnadshyra.

Enligt preliminär tidplan kan invigning av multihallen ske under kvartal 4 2026.

Ärendet

Bakgrund

Enskede IP ligger i stadsdelsförvaltningsområde Enskede-Årsta-Vantör. Enskede IP är i huvudsak en anläggning för fotboll och friidrott. Anläggningen är belägen längs med Sockenvägen i norr och Enskedevägen i väster. Idrottsplatsen upptar idag ett område om cirka 60 000 kvm. På platsen finns tre 11-spelsplaner, varav en är naturgräs, samt två 7-spelsplaner i konstgräs.

För friidrott finns fullgoda möjligheter för hoppgrenar, kastgrenar och löpgrenar. Friidrottsytorna är A-klassade och godkända för att hålla nationella mästerskap, det finns bland annat en särskild kastplan med naturgräs och kastburar. Därutöver finns servicebyggnader med omklädningsrum, läktare och måldomartorn, klubbtrymmen, personal-, förråds- och garageutrymmen för idrottsdriften samt förvaringsytor utomhus. Parkeringen till idrottsplatsen har idag plats för cirka 40 bilar.

Idrottsplatsen används av föreningar, skolor och allmänhet och är en av stadens mest nyttjade idrottsanläggningar utomhus. De föreningar som är största nyttjare av idrottsplatsen är Enskede IK och Hammarby IF Friidrott. Antalet besökare för organiserad idrottsverksamhet uppgår dagligen till mellan 1 500-2 000 personer. Under dagtid genomför skolorna i närområdet idrottslektioner samt har sina idrottsdagar på platsen.

I budget för 2023 har förvaltningarna fått i uppdrag att utreda en multihall på eller i närheten av Enskede IP. Ytan som har identifierats som möjlig att uppföra en multihall på består idag av en 7-spels konstgräsplan, en grusyta och befintliga byggnader för garage och omklädning samt personalytor. Gällande detaljplan medger byggnation på platsen, men med begränsning avseende byggnadshöjd. De befintliga byggnaderna som berörs är i behov av upprustning och kan med fördel inrymmas i en ny byggnad.



Röd markering visar aktuell plats på Enskede IP som avses utredas för en ny multihall för friidrott och fotboll.

Beskrivning av projektet

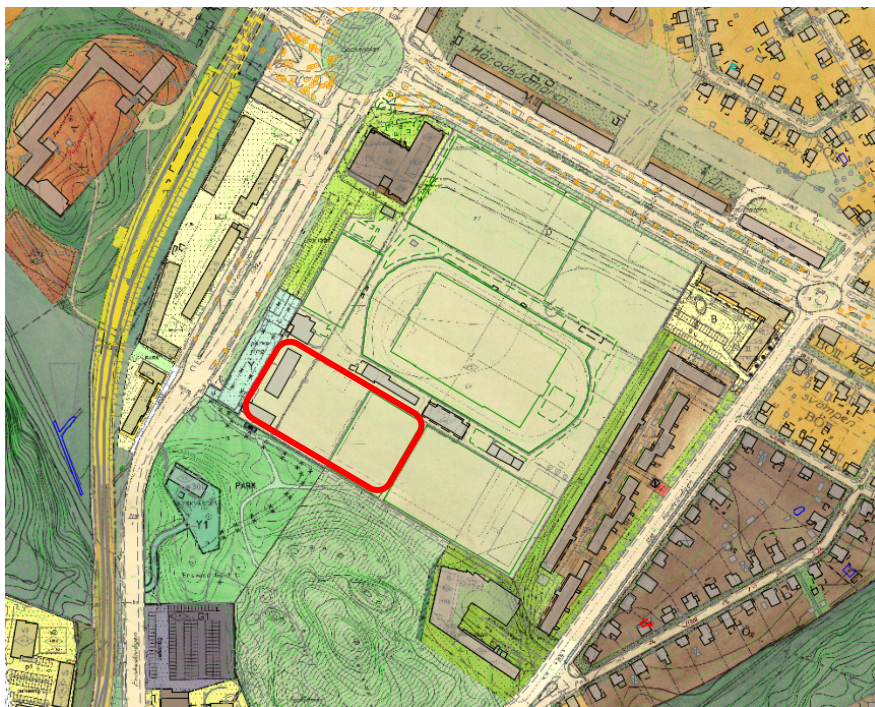
Förvaltningarna avser att utreda uppförande av en multihall på Enskede IP. Innehållet i multihallen utreds som en kombinerad friidrotts- och fotbollshall för att skapa möjlighet för året runt

verksamhet på platsen. Multihallen ska även komplettera den inriktning som finns idag mot friidrott och fotboll.

Inom ramen för projektet ska det utredas hur multihallen kan utformas för att kunna uppföras inom gällande detaljplan. I det fall befintliga byggnader behöver rivas, för att möjliggöra en multihall, ska dessa ersättas och integreras i multihallen eller studeras på annan lämplig plats inom idrottsplatsen.

Multihallen ska uppfylla de krav som ställs på en anläggning för inomhusträning för friidrott samt 7-spels fotboll och ska utformas därefter. Utöver idrottsytorna behövs bland annat omklädningsrum, driftutrymmen och förråd.

En lämplig tillfart till multihallen behöver utredas för angoring av bland annat förvaltningarnas driftfordon och sophämtning. Parkeringsmöjlighet för besökare anses idag kunna tillgodoses via befintlig parkering. Långsiktigt hållbara lösningar ska göra hallen enkel att sköta och kostnadseffektiv ur ett drift- och underhållsperspektiv samt vara en klimatsmart byggnad.



Gällande detaljplaner med föreslagen plats markerad i rött.

Projektet strävar mot att uppnå Miljöbyggnad silver, men kommer inte att genomföra själva certifieringen på grund av kostnader och administration.

Investeringens mål och syfte

Syftet med projektet är att tillskapa en multihall för Stockholms medborgare att nyttja.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges verksamhetsmål *Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och friluftsliv* genom att tillföra en multihall för friidrott och fotboll inomhus i området.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden* genom att barn och ungdomar får likvärdiga förutsättningar att utöva idrott samt att idrotten är tillgänglig för alla, oavsett funktionsförmåga.

Projektets genomförande bidrar till att ge barn och ungdomar i Stockholm samma förutsättningar att utöva sin idrott oavsett var i staden de bor, i enlighet med kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid*.

Projektets genomförande bidrar också till att uppfylla kommunfullmäktiges verksamhetsmål *Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö* genom att bygga klimatsmart, med energieffektiva installationer och därmed effektivisera energianvändningen. Idrottsförvaltningen och fastighetskontoret arbetar systematiskt med en hållbar energianvändning.

Hållbarhet och kvalitet

Projektet kommer att ha fokus på att begränsa driftkostnaderna för staden, genom att bland annat utreda:

- Anläggande av solceller
- Tillskapande av gröna tak där så är möjligt

Barnrättsperspektiv

Stockholm är en stad för alla och hänsyn ska därför tas till barnens perspektiv. Utgångspunkten är FN:s barnkonvention. Barnperspektivet ska omhändertas för idrottsanläggningar så att barn känner sig välkomna, kan orientera sig på anläggningen, känna sig trygga och kan röra sig säkert.

En multihall innehåller möjligheten till många olika aktiviteter och ger därmed alla barn och ungdomar möjligheten att röra sig, utveckla sin hälsa samt finna rörelseglädje i en tillåtande och mångsidig anläggning. Då anläggningen blir fullt ut tillgänglighets-

anpassad inkluderas också barn med olika funktionsvariationer på lika villkor. En barnkonsekvensanalys ska göras i nästa skede av projektet.

Tillgänglighet

Ytor inom projektet som är tillgängliga för besökare ska följa Stockholms stads handbok *Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2018-2023*. Multihallen samt spontanytorna ska utformas så de blir fullt ut tillgängliga i alla delar där det är möjligt.

Jämställdhet och jämlikhet

Utvecklingen av idrottsplatsen genom byggnation av en multihall kommer att gynna både flickor och pojkar i alla åldrar. Multihallen tillgodoser både fotboll och friidrott. Fotboll är en av de största idrotterna för både flickor och pojkar, även om könsfördelningen bland nyttjare av fotbollsplaner är 75 procent pojkar och 25 procent flickor. Beträffande utövare av friidrott så är fördelningen mellan pojkar och flickor likvärdig, 49 procent pojkar och 51 procent flickor. Genom att även skapa flexomklädningsrum, tillförs möjligheter för enskild omklädning.

Preliminär tidplan

Utredningsbeslut	juni 2023
Inriktningsbeslut	Q2 2024
Genomförandebeslut	Q4 2024
Produktionsstart	Q1 2025
Projektavslut	Q4 2026

Ekonomi

Utgifter för utredningsarbete beräknas uppgå till 10 mnkr. Utredningsutgiften finansieras inom fastighetsnämndens utökade investeringsplan för idrottsinvesteringar inom Idrottsmiljarden. I kommande inriktningsbeslut redovisas tillkommande drifteffekter för fastighets- respektive idrottsnämnden.

Utredningsarbetet syftar till att ta fram en programhandling som beskriver hur projektet Ny multihall på Enskede IP skulle kunna se ut för samtliga tekniska discipliner och konstruktion. Utredningsarbetet kommer innehålla bland annat geoteknisk undersökning, utredning av befintliga ledningsförhållanden och arkitektutredning i syfte att skapa programhandling enligt projektdirektiv. Kalkylen för det specifika projektet beräknas initialt till inriktningsbeslutet och slutgiltigt inför genomförandebeslutet.

Fastighetskontoret har bedömt att den totala utgiften för projektet kan komma uppgå till över 300 mnkr. I enlighet med stadens regelverk för stora investeringar behöver utredningsbeslut godkännas av kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott.

Inför inriktningsbeslutet kommer fastighetskontoret att identifiera och analysera icke aktiverbara kostnader i projektet, vilka kommer att behöva hanteras löpande under projektets genomförandetid och belasta resultaträkningen.

Fastighetskontorets bokförda värde för Enskede IP uppgår till cirka 15,9 mnkr per 2023-04-30. Idrottsförvaltningen har cirka 1,4 mnkr i bokfört värde.

Projektet avses finansieras genom en självkostnadsbaserad hyresmodell, där fastighetskontoret är hyresvärd och idrottsförvaltningen hyresgäst. Nuvarande självkostnadsprincip mellan kontoren innebär att även eventuella icke aktiverbara kostnader kommer att belasta idrottsförvaltningen, vilket kommer att behöva hanteras under projektets genomförandetid.

Risker och möjligheter

Risker

Risk kopplat till projektet bedöms som låg till medel. Kritisk faktor för att investeringen ska kunna bedrivas i enlighet med beslut utgörs av att en multihall kan uppföras utan förändring av gällande detaljplan. De identifierade riskerna är:

- Förseningar medför att Idrottsmiljarden inte kan nyttjas.
- Okända markförhållanden.
- Okänd markmiljö.
- Kulturklassning av intilliggande byggnader som kan behöva rivas.
- Krav på ny detaljplan. Nuvarande plan begränsar möjlighet till fri takhöjd.

Möjligheter

- Tillskapa multihall för träning året runt för friidrott och fotboll.
- Gällande detaljplan medger byggnation.

- Längre livslängd på faciliteter för omklädning, personal samt driftytor i det fall dessa byggs nya och ersätts i och med projektet.

Förvaltningarnas analys

I stadens strategi för idrottsanläggningar för 2022-2026 finns ett redovisat kvantitativt behov av de stora anläggningstyperna inom vilka friidrottsanläggningar och konstgräsplaner ingår. Då nyckeltalet för friidrott är baserat på anläggningar utomhus innebär anläggningen inget tillskott utifrån nyckeltalsbehovet, men möjligheten att inrymma friidrottsfunktioner inomhus, skapar tydligt förbättrade förutsättningar att bedriva verksamhet året runt, på en plats där friidrotten sedan tidigare är väletablerad.

Avseende konstgräsplaner medför den planerade multihallen ingen ökning av spelyta, då den byggs på platsen för befintlig 7-spelsplan. Emellertid skapas det även förbättrade förutsättningar för fotboll året runt och en spelyta inomhus på Enskede IP blir ett värdefullt komplement till det sammantagna utbudet av konstgräsplaner i staden. Funktionerna som inryms i multihallen innebär att denna får ett stort upptagningsområde, vilket gör att den utöver att komma lokala föreningar till gagn, också skapar förbättrade förutsättningar för idrotten i staden i stort.

Utveckling av Enskede IP med en multihall kommer att leda till ökade möjligheter för föreningar, skola och allmänhet att bedriva verksamhet på anläggningen året om. Projektet kan bedrivas tids- och kostnadseffektivt då hallen anses kunna uppföras inom gällande detaljplan. Därtill bidrar multihallen med ett värdefullt tillskott med hänsyn till behov av idrottsanläggningar i stadsdelsområdet.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen ämnar återkomma med inriktningsbeslut under kvartal 2 2024.

Slut

Bilagor

1. Projektdirektiv

Digitala signaturer

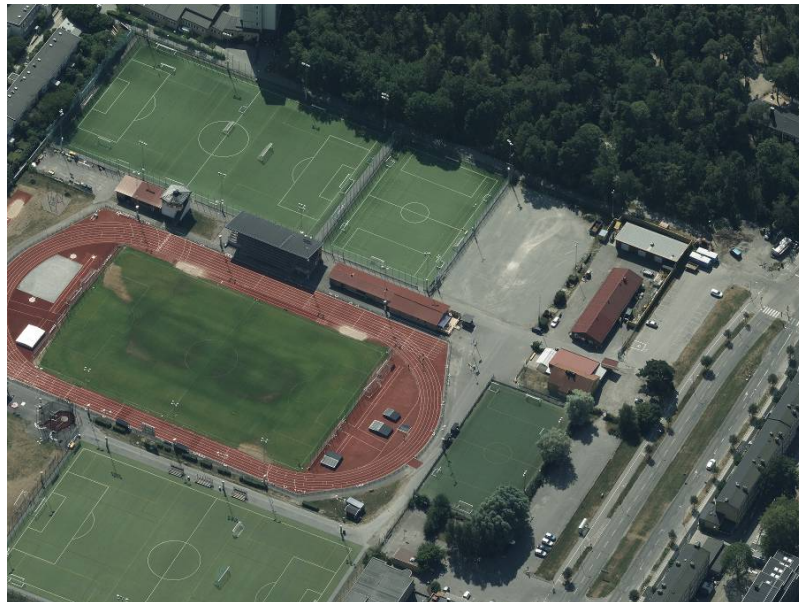
Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Anders Göran,Kindberg	2023-06-09
Britta Marina,Högländ	2023-06-09

Projektdirektiv

Ny multihall på Enskede IP (Enskede Gård 1:1)

Författare: Mathias Uhrner
David Gäddman



dpMap Terratec 2021

Projektbakgrund

Det finns ett behov av förbättrade förutsättningar för friidrott och fotboll i stadsdelen. Enskede IP har bedömts som intressant att utreda för utveckling av en multihall som skapar idrottsmöjlighet inomhus. Befintlig detaljplan bedöms kunna innehålla en multihall, i enlighet med uppdrag i budget 2023 att utreda en multihall på eller i närheten av Enskede IP.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen.

Beskrivning av projektet

Inom ramen för utredningen ska fastighetskontoret utreda hur multihallen kan utformas för att kunna uppföras inom gällande detaljplan. Det ska utredas i vilken omfattning befintliga byggnader och funktioner på idrottsplatsen behöver rivas och inkorporeras i multihallen för att få en optimal användning av ytor och funktioner.

I det fall befintliga funktioner och byggnader behöver rivas, för att möjliggöra en multihall, ska dessa ersättas och integreras i multihallen eller studeras på annan lämplig plats.

Multihallen ska uppfylla de krav som ställs på en anläggning för inomhusträning för friidrott samt 7-spels fotboll och ska utformas därefter. Utöver idrottsytorna behövs bland annat omklädningsrum, driftutrymmen och förråd.

En lämplig tillfart till multihallen behöver utredas för angöring av bland annat förvaltningarnas driftfordon och sophämtning. Parkeringsmöjlighet för besökare anses idag kunna tillgodoses via befintlig parkering.

Långsiktigt hållbara lösningar ska göra hallen enkel att sköta och kostnadseffektiv ur ett drift- och underhållsperspektiv.

Förutsättningar och belastning

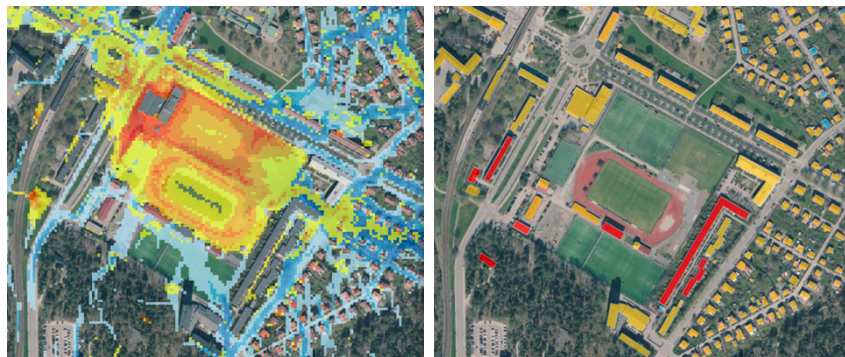
Gällande detaljplan, PL 4045, från 1952 anger idrottsändamål, specialområde. Detaljplanen begränsar bebyggelse till en maximal byggnadshöjd på 7,5 meter från medelmarknivån. För markparkeringen gäller detaljplan DP 95109 från 1969 som anger idrott med begränsningen att marken inte får bebyggas. Delar av ytan ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.



Ovan bild visar gällande detaljplaner samt ortofoto på den del av IP som initialt är intressant att studera för en multihall.

Befintliga byggnader på IP samt anläggningen i sig är gulklassad på Stadsmuseets klassificeringskarta. Gulklassningen innebär att fastighet med bebyggelse är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Nedan visas kartbilder för övriga förutsättningar för platsen.

Kapacitet på dag- och spillvatten bedöms som låg med befintliga strukturer och bebyggelse, så en kapacitetsökning är nödvändig. Ledningsstråk kan finnas i marken och behöver utredas.



Blå nyanser visar flödesvägar vid skyfall, mörkare färg innebär större flöde. Röda nyanser visar vattensamlingar vid skyfall, mörka nyanser innebär djupare stående vatten.

Potentiella taktor för solceller /fångare. Röd: >85 % potentiellt högproduktivt tak. Gul: 85-15 % potentiellt högproduktivt tak.

Intressenter

Intressenter i projektet utgörs av idrottsföreningar, skolor och allmänhet via idrottsförvaltningen.

Geografiskt område

- Projektet är geografiskt placerad inom stadsdelsnämnd Enskede-Årsta-Vantör.
- Enskede IP är beläget på fastigheten Enskede Gård 1:1 (del av), adress Enskedevägen 115, 122 63 Enskede.



dpMap ortofoto

Styrande förutsättningar

- Stadens riktlinjer (detaljplaner med mera)
- Fastighetskontorets tekniska anvisningar
- Försäkringsbrevet
- Lag och myndighetskrav
- Skyfallshantering och flödesvägar
- Stadens byggnadsordning
- Stadens miljöprogram
- Senaste utgåvan av standard för idrottshall
- Strategi för idrottsanläggningar 2022-2026
- Avfallsplanen för Stockholm 2021-2024
- Byggnadsordningen och arkitekturpolicyn

Investeringens mål och syfte

Projektet styr mot investeringskategori idrott. Projektet bidrar med nytta även inom investeringskategori förskola och skola. Syftet med projektet är att tillskapa en multihall för Stockholms medborgare att nyttja.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges verksamhetsmål *Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och friluftsliv* genom att tillföra en multihall för friidrott och fotboll inomhus i området.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden* genom att barn och ungdomar får likvärdiga förutsättningar att utöva idrott samt att idrotten är tillgänglig för alla, oavsett funktionsförmåga.

Projektets genomförande bidrar till att ge barn och ungdomar i Stockholm samma förutsättningar att utöva sin idrott oavsett var i staden de bor, i enlighet med kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid*.

Projektets genomförande bidrar också till att uppfylla kommunfullmäktiges verksamhetsmål *Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö* genom att bygga klimatsmart, med energieffektiva installationer och därmed effektivisera energianvändningen. Idrottsförvaltningen och fastighetskontoret arbetar systematiskt med en hållbar energianvändning.

Utredningsorganisation

Projektet kommer att drivas av fastighetskontoret. Idrottsförvaltningen deltar aktivt i processen för att precisera krav och behov gällande utvecklandet av anläggningen. Projektet kommer också ha en styrgrupp bestående av chefer från både idrottsförvaltningen och fastighetskontoret samt stadsledningskontoret.

- Fastighetskontoret är beställare samt projektägare.
- Fastighetskontoret utser projektledare.
- Idrottsförvaltningen är involverad i verksamhetsfrågor och utveckling.

- Samarbetet kommer genomföras i enlighet med fastighetskontorets interna projektprocess.

Preliminär tidplan fram till inriktningsbeslut

Utredningsarbete från	Q2 2023
Inriktningsbeslut i nämnderna	Q2 2024

Ekonomi

Fastighetskontoret har bedömt att den totala utgiften för projektet kan komma att uppgå till över 300 mnkr. Projektets ekonomiska konsekvenser för fastighetsnämnden och idrottsnämnden bedöms vara stora. Utifrån nettonuvärdet inklusive resultatpåverkan bedöms projektet som icke lönsamt/självkostnad. Projektet finansieras via internupplåtelse och hyra utgår enligt nuvarande princip mellan förvaltningarna, det vill säga i form av självkostnadshyra.

Ekonomiska förutsättningar

- Fastighetskontorets bokförda värde för Enskede IP uppgår till cirka 15,9 mnkr per 2023-04-30.
- Idrottsförvaltningen har ett bokfört värde på cirka 1,4 mnkr.
- Ökade driftskostnader för både drift och verksamhet.

Inför inriktningsbeslutet kommer fastighetskontoret att identifiera och analysera icke aktiverbara kostnader i projektet, vilka kommer att behöva hanteras löpande under projektets genomförandetid och belasta resultaträkningen.

Fastighetsekonomi

- Hyressättningen utgår ifrån självkostnadshyra mellan fastighetskontoret som hyresvärd och idrottsförvaltningen som hyresgäst.
- Nuvarande självkostnadsprincip mellan kontoren innebär att även eventuella icke aktiverbara kostnader kommer att belasta idrottsförvaltningen, vilket kommer att behöva hanteras under projektets genomförandetid.
- Energieffektiva lösningar minskar kostnader för media (el, fjärrvärme och fjärrkyla). Dessa kostnader belastar idrottsförvaltningen, medan investeringar görs av fastighetskontoret.

Samhällsekonomi

Enskede IP har ett samhällsekonomiskt värde i de möjligheter till idrott, motion och hälsa som erbjuds stockholmarna. Genom att skapa

en ändamålsenlig anläggning för att möta den växande befolkningen i området, med ytor för föreningsidrott skapas ett utökat utbud, en bättre folkhälsa samt ökad trygghet för de som vistas i området.

Utredningsutgifter

Utgifter för utredningsarbete till och med inriktningsbeslut beräknas uppgå till 10 mnkr, vilka är inkluderade i den totala bedömda investeringsutgiften. Utredningsutgiften bedöms kunna inrymmas inom fastighetskontorets utökade långsiktiga investeringsplan för åren 2023 och 2024.

Utredningsarbetet syftar till att ta fram en programhandling som beskriver hur projektet Ny multihall på Enskede IP skulle kunna se ut för samtliga tekniska discipliner och konstruktion. Utredningsarbetet kommer innehålla bland annat geoteknisk undersökning, utredning av befintliga ledningsförhållanden och arkitektutredning i syfte att skapa programhandling enligt projektdirektiv. Kalkylen för det specifika projektet beräknas initialt till inriktningsbeslutet och slutgiltigt inför genomförandebeslutet.

Risk och möjligheter

Risker

Risk kopplat till projektet bedöms som låg till medel. Kritisk faktor för att investeringen ska kunna bedrivas i enlighet med beslut utgörs av att en multihall kan uppföras utan förändring av gällande detaljplan. De identifierade riskerna är medräknade i kalkylen:

- Förseningar medför att Idrottsmiljarden inte kan nyttjas.
- Okända markförhållanden.
- Okänd markmiljö.
- Kulturklassning av intilliggande byggnader som kan behöva rivas.
- Krav på ny detaljplan. Detaljplanen begränsar möjlighet till fri takhöjd

Möjligheter

- Tillskapa multihall för träning året runt för friidrott och fotboll.
- Gällande detaljplan medger byggnation.
- Längre livslängd på faciliteter för omklädning, personal samt drifttytor i det fall dessa byggs nya och ersätts i och med projektet.

Kommunikation

Projektets omfattning föranleder behov av en kommunikationsplan.

Rapportering

Projektdirektivet utgör underlag för utredningsbeslut. Projektet följer stadens gemensamma projektstyrningsmetod för mycket stora bygg- och anläggningsprojekt (SSIP) och kommer att diarieföras och dokumenteras i eDok samt enligt fastighetskontorets anvisningar. Ekonomistyrning sker i Agresso ekonomisystem och projekthantering sker i Antura.

Förvaltningarna avser återkomma till fastighetsnämnden och idrottsnämnden, med förslag till inriktningsbeslut, under kvartal 2 2024.